



**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET N° 2025 RTPN 4065
POUR L'EXPLOITATION D'UNE COQUE COMMERCIALE
A USAGE DE BAR-RESTAURANT**

MAISON DE L'ENTREPRENEURIAT ET DES TRANSITIONS
SAINT-HERBLAIN (44)

Date limite de dépôt des manifestations d'intérêt : mercredi 15 octobre 2025 à 12 h

DENOMINATION ET ADRESSE DE L'AUTORITE COMPETENTE

CCI Nantes St-Nazaire
1 rue Françoise Sagan
44 802 SAINT-HERBLAIN CEDEX

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE	3
2.	OBJET DE LA CONSULTATION	3
3.	CONTENU DU DOSSIER D'AMI	3
4.	RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	3
5.	DESCRIPTION DU BIEN A METTRE A DISPOSITION	4
5.1.	Description générale	4
5.2.	Description du bâtiment	4
5.3.	Description des espaces extérieurs	4
6.	CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET D'OCCUPATION	4
6.1.	Nature de l'occupation	4
6.2.	Eléments à la charge du preneur	5
6.3.	Charges	6
6.4.	Prise d'effet du bail commercial 3-6-9	7
6.5.	Loyer envisagé	7
7.	MODALITES DE MANIFESTATION D'INTERET	7
8.	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	9
8.1.	Notation	9
8.2.	Négociation et audition	9
9.	VOIE ET DELAIS DE RECOURS	9

1. CONTEXTE

La Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions (MET) a ouvert ses portes en 2024. Située rue Françoise Sagan à Saint-Herblain, à proximité immédiate de la porte du boulevard périphérique nantais, elle accueille aujourd'hui des services de la CCI Nantes St-Nazaire, de la CCI Pays de la Loire, de Nantes Métropole, d'une quarantaine d'associations et d'entreprises privées sur plus de 12 000 m². En outre, elle accueille régulièrement des événements dont la jauge peut monter jusqu'à 800 personnes grâce à son Agora et son Amphithéâtre.

La CCI Nantes St-Nazaire souhaite aujourd'hui développer l'attractivité du site de la MET, via l'implantation d'une offre de bar et de restauration sur l'actuel parvis, afin d'amorcer le futur Quartier de l'Entrepreneuriat et des Transitions.

Pour ce faire, la CCI Nantes St-Nazaire mobilisera une parcelle d'environ 1 500 m² située au pied de la MET, et en contact direct avec la rue François Sagan.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation est passée par l'organisation d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), et aboutira à la désignation d'un seul titulaire pour la prise à bail commercial d'une coque commerciale d'environ 300 m², située au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.

3. CONTENU DU DOSSIER D'AMI

Le dossier complet du présent AMI peut être obtenu via la plateforme PLACE : <https://www.marches-publics.gouv.fr/>

Le dossier comprend :

- 1) Le présent avis ;
- 2) Le projet de programme architectural de l'opération ;
- 3) La grille RSE vierge ;
- 4) Le calendrier prévisionnel.

4. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Toute demande de renseignements complémentaires devra intervenir avant le **6 octobre 2025**. La CCI Nantes St-Nazaire apportera une réponse au plus tard le **8 octobre 2025**.

La CCI Nantes St-Nazaire se réserve le droit d'apporter des modifications au dossier de consultation, au plus tard le **8 octobre 2025**.

5. DESCRIPTION DU BIEN A METTRE A DISPOSITION

5.1. Description générale

La CCI Nantes St-Nazaire portera la maîtrise d'ouvrage et l'investissement des travaux du bâtiment à construire, de manière à mettre à disposition au preneur retenu :

- Une coque immobilière « brute de béton » (clos et couvert - voir paragraphe 5.2) ;
- Des espaces extérieurs dans l'enceinte de la parcelle (accès, stationnement PMR, terrasse – voir paragraphe 5.3) ;
- 50 places de stationnement environ sur le parking extérieur existant de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions, à destination de la clientèle propre du restaurant, et mutualisées avec les visiteurs de la MET.

Il est précisé que les informations décrites ci-après présentent un caractère provisoire, la coque commerciale n'étant pas construite. Les candidats sont donc invités à réagir sur ces orientations qui peuvent, selon les cas, être adaptées.

5.2. Description du bâtiment

Sous réserve de modifications ultérieures, le bâtiment présentera les caractéristiques suivantes :

- Une forme elliptique rappelant le bâtiment existant ;
- Une structure poteaux-poutres bois avec plateau libre intérieur ;
- Une hauteur libre sous plafond de 3 mètres minimum ;
- Des façades vitrées côté Sud, des façades pleines côté Nord ;
- Une toiture partiellement végétalisée ;
- Des arrivées réseaux et compteurs ;
- ERP de 5^e catégorie type N, soit limitée à 200 personnes maximum en effectif public.

5.3. Description des espaces extérieurs

Sous réserve de modifications ultérieures, les espaces extérieurs présenteront les caractéristiques suivantes :

- Une entrée véhicules sécurisée et mutualisée avec le site de la MET ;
- Des places de stationnement PMR et IRVE, mutualisées avec le site de la MET ;
- Un espace de livraison extérieur (pour 3,5 t maximum) ;
- Une aire de retournement ou une sortie indépendante véhicules ;
- Une terrasse extérieure en RDC non couverte de 150 m² environ ;
- Des aménagements paysagers.

6. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET D'OCCUPATION

6.1. Nature de l'occupation

L'offre de bar-restaurant bénéficiera au quartier et aux usagers, réguliers comme occasionnels, de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions.

L'offre proposée devra tenir compte d'une clientèle diversifiée, principalement composée de salariés, chefs d'entreprise et particuliers.

A cette fin, le futur lieu devra présenter une amplitude d'ouverture large :

- Du lundi au samedi ;
- Café/petit-déjeuner rapide le matin ;
- Déjeuner ;
- Dîner ;
- Débit de boissons sur l'ensemble de la plage d'ouverture.

Considérant que le lieu sera pleinement intégré au site de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions, le lieu ne pourra pas être ouvert au public avant 7 h 30 du matin et le dernier verre ne pourra pas intervenir après 23 h, de telle sorte que l'ensemble du site soit définitivement clos à minuit au plus tard.

Le preneur sera seul responsable de sa clientèle et ce particulièrement en-dehors des heures d'ouverture du site de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transition, qui est ouvert en semaine jusqu'à 20 h et fermé le week-end.

Enfin, il est précisé que la licence IV sera louée au preneur-exploitant. Les candidats n'ont donc pas à justifier de la détention d'une telle licence, et ne pourront pas exploiter leur propre licence le cas échéant.

6.2. Eléments à la charge du preneur

Le preneur devra prendre à sa charge :

- Tous les **aménagements complémentaires** nécessaires à son activité et tous les investissements qui en découlent ;
- Le dépôt et l'obtention des **autorisations administratives** ou d'urbanisme afférentes à ses aménagements.

En particulier, seront pris en charge tous les **aménagements techniques** nécessaires à l'exploitation (plomberie, ventilation, chauffage, électricité...) tous les corps d'état de **second œuvre** nécessaires aux ambiances intérieures souhaitées (cloisons, plafonds, peinture, sols...) et l'ensemble des **équipements de cuisine et de mobilier**, intérieurs comme extérieurs. Seront également prises en charge par le preneur, toutes décoration, enseigne et préenseigne, lesquelles seront établies en concertation avec la CCI Nantes St-Nazaire et soumises à sa validation préalable.

Les aménagements réalisés par l'opérateur devront respecter les **normes réglementaires** en vigueur, et en particulier les normes de sécurité incendie et d'accessibilité PMR relevant du classement ERP de l'établissement. Le preneur sera responsable de l'obtention des autorisations qui lui sont nécessaires pour la mise en exploitation de son établissement.

Dans le cadre de ses aménagements, l'opérateur devra prendre en compte le **cahier des charges technique** qui sera fourni par la CCI Nantes St-Nazaire afin de respecter les objectifs réglementaires de la RE2020 compte tenu de la conception de la coque.

Au cours du bail, le preneur devra assurer le bien et ses aménagements et prendre en charge toute la maintenance et l'entretien courant, de telle sorte que les aménagements soient conservés en bon état afin de les restituer, à l'expiration du bail, en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Les ouvrages et aménagements dont l'entretien incombe au preneur sont :

- L'ensemble de la coque commerciale, intérieur et extérieur, hors gros entretien et gros renouvellement ;
- La terrasse mise à disposition.

Etant ici précisé que la CCI Nantes St-Nazaire assurera elle-même l'entretien des parkings et des espaces verts.

Au terme du bail, les aménagements effectués par le preneur :

- **Cas 1** : resteront, sans indemnité, propriété du bailleur (sauf en ce qui concerne les équipements dissociables de l'ouvrage et qui resteront propriété du preneur, comme le mobilier et les équipements de cuisine) ;
- **Cas 2** : seront évacués par le preneur sur demande expresse du bailleur, dans le cas où ce-dernier demanderait au preneur de restituer le bien dans son état initial.

En tout état de cause, les travaux de remise en état incomberont au preneur sans indemnité.

Dans le cas où le preneur voudrait modifier le bien mis à disposition au cours du bail, il devra obtenir préalablement l'accord écrit préalable de la CCI Nantes St-Nazaire, l'accord de l'architecte et les autorisations d'urbanisme nécessaires.

NB : une période de **coordination technique** (ou "tuilage") sera prévue entre la phase de réalisation de la coque du bâtiment, portée par la CCI Nantes St-Nazaire, et la phase d'aménagement intérieur, à la charge de l'exploitant retenu. Cette période visera à assurer une gestion optimale des interfaces techniques entre les deux projets, notamment en ce qui concerne les raccordements, les accès, les réseaux et les contraintes de chantier. Les modalités précises de cette coordination seront définies conjointement entre les parties, dans le respect du calendrier global de l'opération.

Enfin, il est précisé que le preneur assumera l'ensemble des charges de personnel liées à l'exploitation de l'établissement (recrutement, formation, licenciement, reclassement...).

6.3. Charges

Le bien constituera un local indépendant sur une parcelle indépendante, mais intégrée au site de la MET.

Ainsi, la CCI Nantes St-Nazaire refacturera au preneur, dans leur intégralité, les taxes, impositions et contributions liées aux locaux eux-mêmes à savoir principalement l'impôt foncier.

La taxe foncière est estimée, pour l'année 2024, à environ 17,50 € du m² de surface plancher.

Le preneur s'acquittera de toutes ses contributions personnelles, mobilières, territoriales auxquelles son statut ou son activité sont assujetties et règlera toutes taxes, redevances et droit liés à l'occupation qu'il pourra faire des espaces occupés, dont celles relatives aux déchets, à l'urbanisme et la voirie, à l'eau, aux fluides, dont les occupants sont ordinairement tenus. Il sera autonome dans ses abonnements et ses consommations en fluides et s'en acquittera directement.

Dans le cas où la mise en œuvre de raccordements réseaux totalement indépendants du site de la MET serait impossible pour des raisons financières ou techniques, des sous-comptages seront mis en place par la CCI Nantes St-Nazaire, qui refacturera au preneur le coût de ses consommations.

L'opérateur devra intégrer toutes ces charges à son modèle économique.

6.4. Prise d'effet du bail commercial 3-6-9

La prise à bail est envisagée à l'été 2026 (date prévisionnelle), étant entendu qu'elle interviendra le jour de la livraison de la coque au preneur, de telle sorte à ce qu'il puisse engager ses propres aménagements.

6.5. Loyer envisagé

La CCI Nantes St-Nazaire arrête un loyer fixe de **120 € HT HC/m² SDP/an**, lequel devra être assorti d'une part variable, librement proposée par le preneur, dont le taux constitue un critère de sélection des offres.

7. MODALITES DE MANIFESTATION D'INTERET

Toute manifestation d'intérêt devra être déposée sur la plateforme de dématérialisation PLACE (<https://www.marches-publics.gouv.fr>) avant le **15 octobre 2025 à 12 h**.

La manifestation d'intérêt devra obligatoirement comprendre les éléments suivants, rédigés en Français :

- Une **présentation de l'opérateur** intéressé avec ses coordonnées, son CV, ses expériences passées dans le domaine de la restauration ;
- Une **description de la structure** qui sera titulaire du bail, incluant tout élément permettant de justifier de sa solidité financière ;
- Une **présentation de l'offre** dans le respect des conditions exposées, en explicitant le concept du projet, l'offre de restauration-bar proposée, les conditions d'approvisionnement, le fonctionnement du lieu et ses horaires, sa relation à la MET ;
- Une **présentation des travaux d'aménagement intérieur** qu'entend mener le preneur, avec fourniture de notice descriptive, croquis et ambiances, références, plan ou schéma de l'organisation intérieure, estimation du coût des travaux ;
- Une **description du modèle économique de l'activité**, soit le « business plan » complet du projet d'exploitation, incluant l'approche du marché, le montant des investissements, le financement et les conditions locatives proposées ;

- Une **proposition financière de loyer** (montant, mode de calcul, indice de révision, franchise éventuelle, part variable, part de loyer affectée à la location de la licence IV en sus du loyer de base) au regard de toutes les conditions économiques proposées par l'opérateur et de son business plan ;
- Un **extrait KBIS** de la société ou tout autre document équivalent de moins de trois mois ;
- Une **attestation d'assurance** responsabilité civile et professionnelle en cours de validité ;
- Les dernières attestations fiscales et URSSAF ;
- La **grille RSE** dûment complétée ;
- **Tout élément complémentaire**, tant technique qu'économique, que l'opérateur intéressé jugera pertinent pour éclairer l'analyse de sa manifestation d'intérêt.

Tout dossier reçu postérieurement à la date limite de dépôt des manifestations d'intérêt ou transmis en version papier ne sera pas étudié.

Le délai de validité des offres est fixé à **cent vingt (120) jours** à compter de la date limite de remise des offres.

Si, pour une raison justifiée qu'il appartiendra à la CCI Nantes St-Nazaire d'apprécier, un candidat n'est pas en mesure de fournir l'une des pièces ou justifications susmentionnées, il est admis à fournir tout autre document équivalent qui est susceptible de permettre l'analyse de sa proposition.

En cas de pièce manquante, la CCI Nantes St-Nazaire se réserve la possibilité de demander de régulariser le dossier à l'égard du ou des candidat(s) dont le dossier serait incomplet, dans un délai identique pour tous.

Il est précisé qu'aucune rémunération/indemnité ne sera versée par la CCI Nantes St-Nazaire aux candidats dans le cadre de leur réponse au présent AMI.

Le site du projet (parking visiteurs de la MET) est en accès libre en journée de semaine. Une visite est vivement conseillée mais n'est pas obligatoire, la CCI Nantes St-Nazaire n'assumant aucune responsabilité dans le cas où le candidat décidait de ne pas effectuer de visite du site.

8. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

8.1. Notation

Chaque proposition soumise dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt sera analysée au vu des critères suivants :

Critère n°	Intitulé	Notation
1	Pertinence du projet d'exploitation (offre et fonctionnement) par rapport à la proximité de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions	25 %
2	Qualité de de l'opérateur et solidité du business plan	20 %
3	Offre financière (montant de la part variable, franchise éventuelle...)	20 %
4	Qualité du projet architectural des aménagements intérieurs proposés	20 %
5	Qualité des réponses au critère RSE (insertion, circuits courts, alimentation durable...)	15 %
TOTAL		100 %

Tout document absent ou non conforme entraînera le rejet de l'offre sous réserve de l'éventuelle procédure de régularisation mentionnée au point 6.

8.2. Négociation et audition

La CCI se réserve le droit de recourir à une phase de négociations ou de désigner le titulaire sans négociation.

L'éventuelle phase de négociations sera conduite simultanément et dans les mêmes conditions, avec les candidats ayant remis les 3 meilleures offres. Ces-derniers seront invités à présenter leur projet dans le cadre d'une audition.

9. VOIE ET DELAIS DE RECOURS

Le présent contrat est régi par le droit français. Les tribunaux français sont seuls compétents. En cas de différend concernant son interprétation ou son exécution, les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à un règlement amiable. Si toutefois elles ne peuvent parvenir à un accord, dans un délai d'un mois à compter de la notification écrite du différend par l'une ou l'autre des parties, le différend sera soumis au Tribunal Administratif de Nantes seul compétent pour connaître du litige.

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal administratif
 6 allée Ile Gloriette BP 24111
 44041 Nantes Cedex 1
 Téléphone : 02.55.10.10.02
 Télécopie : 02.55.10.10.03

Courriel : greffe.ta-nantes@juradm.fr

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :

Tribunal administratif
6 allée Ile Gloriette BP 24111
44041 Nantes Cedex 1
Téléphone : 02.55.10.10.02
Télécopie : 02.55.10.10.03
Courriel : greffe.ta-nantes@juradm.fr

Date de publication : 25/07/2025